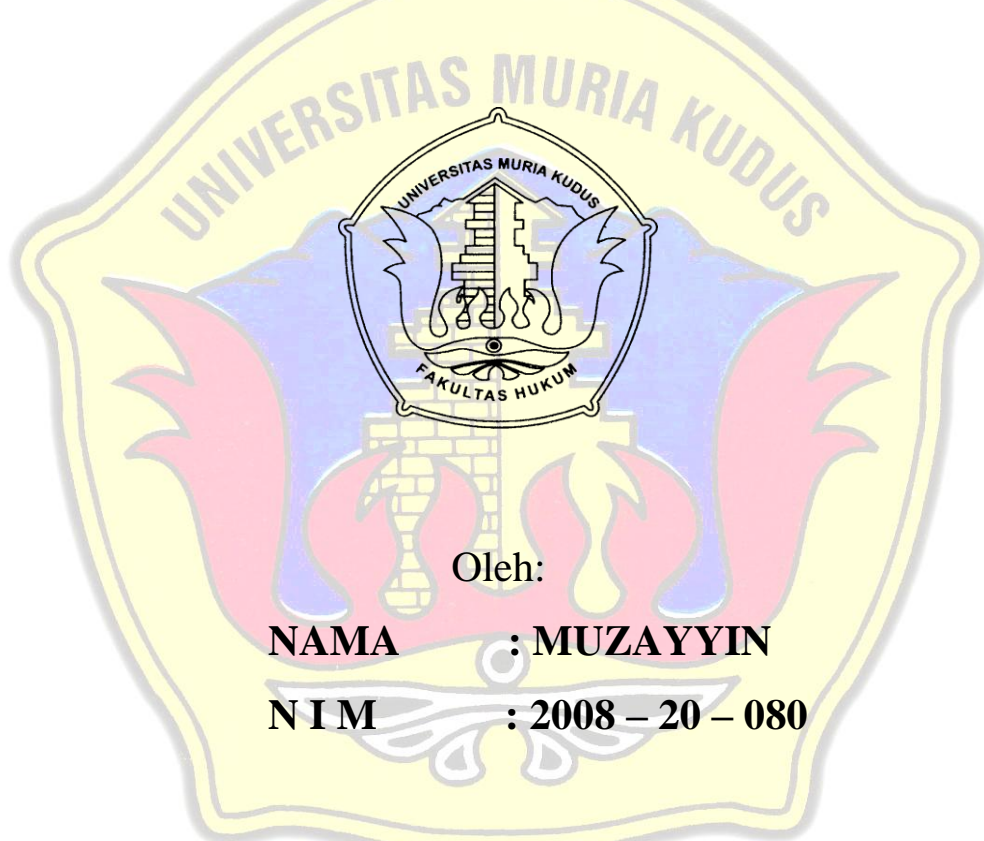


**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMILIKAN RUMAH ANTARA
DEVELOPER DENGAN KONSUMEN**

S K R I P S I

**Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA**



Oleh:

NAMA : MUZAYYIN

N I M : 2008 – 20 – 080

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2013

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMILIKAN RUMAH ANTARA
DEVELOPER DENGAN KONSUMEN

S K R I P S I

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA

Oleh:
MUZAYYIN
NIM. 2008-20-080

Kudus, September 2013

Disetujui
Pembimbing I


Dr. H. Suparno, S.H, M.S

Pembimbing II


Suciningtyas, S.H, M.Hum

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK




Ristamadji, S.H, M.H

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muzayyin

Nim : 2008 – 20 – 080

Alamat : Ds. Karangpaing RT 02/II Penawangan Grobogan.

Judul : “ Analisis Yuridis Perjanjian Pemilikan Rumah Antara Developer Dengan Konsumen”

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain,kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus , 9 Oktober 2013

Yang Membuat Pernyataan



HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

Ketika kenyataan tidak seperti apa yang anda harapkan, yakinlah sesuatu yang lebih baik dari harapan kita menanti setelahnya.

(Jasmin)

*Bahagia bukan berarti memiliki semua yang kita cintai,
Bahagia itu mencintai semua yang kita miliki.*

(Mark Twain)

Kupersembahkan untuk :

1. Kedua orangtuaku tercinta
2. Adik dan kakak tercinta
3. Sahabat-sahabatku semua
4. Teman-teman Fakultas Hukum UMK
5. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMILIKAN RUMAH ANTARA DEVELOPER DENGAN KONSUMEN”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsin ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Ristamadji, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Dr. H. Suparno, S.H, M.S, selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Ibu Suciningtyas, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II, yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun dengan baik.
4. Semua Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk skripsi ini dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
5. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, September 2013

P e n u l i s

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMILIKAN RUMAH ANTARA DEVELOPER DENGAN KONSUMEN”, secara umum bertujuan untuk mengetahui perjanjian standar yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian dan untuk mengetahui hak dan kewajiban konsumen sudah sebanding dengan hak dan kewajiban developer.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif, sedangkan spesifikasi penelitiannya adalah diskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data skunder dan data primer. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan developer dan konsumen.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian standar yang dibuat developer telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Kesepakatan yang menjadi syarat pertama pada Pasal 1320 KUHPerdata diberikan dengan cara menandatangani perjanjian antara para pihak. Dengan demikian sepakat di antara mereka merupakan kesepakatan formil. Hak dan kewajiban antara Developer dengan Konsumen dalam perjanjian jual beli rumah, jelas tidak berimbang, isi materi pasal demi pasal dalam perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen jelas sangat menguntungkan developer.

Kata Kunci : Perjanjian Pemilikan Rumah, Developer dan Konsumen.

DAFTAR ISI

| | |
|-----------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| ABSTRAK | v |
| DAFTAR ISI | vi |
| DAFTAR LAMPIRAN | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Kegunaan Penelitian | 8 |
| E. Sistematika Penelitian | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 11 |
| A. Perjanjian | 11 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 11 |
| 2. Syarat Sahnya Perjanjian | 13 |
| 3. Asas-Asas Perjanjian | 14 |

| | |
|--|----|
| B. Developer dan Konsumen | 23 |
| 1. Pengertian Developer | 23 |
| 1.1. Pengertian Developer | 23 |
| 1.2. Tanggungjawab Developer | 24 |
| 1.3. Hak dan Kewajiban developer..... | 25 |
| 2. Konsumen | 26 |
| 2.1. Pengertian Konsumen | 26 |
| 2.2. Hak dan Kewajiban Konsumen | 27 |
| C. Perjanjian Jual beli Rumah Antara Developer | |
| Dengan Konsumen | 29 |
| D. Tahap-Tahap pelaksanaan Perjanjian | 30 |
| 1. Pra Kontraktual | 30 |
| 2. Kontraktual | 31 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 32 |
| A. Metode Pendekatan | 33 |
| B. Spesifikasi Penelitian | 34 |
| C. Metode Penentuan Sampel | 35 |
| D. Metode Pengumpulan Data | 36 |
| E. Metode Penyajian Data | 37 |
| F. Metode Analisa Data | 37 |

| | |
|---|----|
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 39 |
| A. Perjanjian Standar Pemilikan Rumah Antara Developer..... | |
| Dengan Konsumen | 39 |
| 1. Pengertian Perjanjian Standar (Baku) | 39 |
| 2. Syarat Sahnya Perjanjian | 43 |
| B. Hak dan Kewajiban Developer dengan Konsumen | 46 |
| 1.1. Hak dan Kewajiban Developer | 46 |
| 1.1.1. Hak Developer | 46 |
| 1.1.2. Kewajiban Developer | 49 |
| 1.2. Hak dan Kewajiban Konsumen | 51 |
| 1.2.1. Hak Konsumen | 51 |
| 1.2.2. Kewajiban Konsumen | 52 |
| BAB V PENUTUP..... | 56 |
| A. Kesimpulan..... | 56 |
| B. Saran..... | 57 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| Lampiran-Lampiran | |